

*APATTAERREKA ESKUALDEKO  
INDUSTRIALDEAREN "18.1  
(TOLOSA)- IBARRAKO LURSAILAK"  
AZPIEREMUARI DAGOKION HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA*

5. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-  
FINANTZARIOAREN AZTERLANA



## 5. DOKUMENTUA

### BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

#### AURKIBIDEA

1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA .....	1
2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN XEHETASUN-MAILA .....	1
3. AZTERLANAREN EDUKI FORMALA.....	2
4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA .....	2
4.1. URBANIZAZIO-OBREN KOSTUA .....	3
4.2. BESTE URBANIZAZIO-KARGA BATZUK .....	5
4.2.1. Ibarbidea prestatzea eta alde zurreko betelanak (laguntza tekniko, lizentziak, eta abar barne direla).....	5
4.2.2. 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak .....	5
4.2.3. Laguntza tekniko (hirigintza-plangintzako dokumentuak, proiektuak eta azterlanak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar) 5	
4.2.4. Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar .....	5
4.2.5. Afekzioek eragindako kalte-ordainak.....	5
4.3. URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA.....	5
5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA.....	6



## 5. DOKUMENTUA

### BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA

#### 1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikuluan hiri-antolamenduko plan berezien edukia arautzen da, eta plan berezi horietako dokumentuetako bat "bideragarritasun ekonomikoaren azterlana" izango dela ezartzen da.

Indarrean dagoen Plangintza Erregelamenduaren 77. artikuluan ere ezartzen da plan berezietako zehaztapenetan eta dokumentuetan, plan partzialetan bezala, zerbitzuen ezarpenaren eta urbanizazio-obrak egikaritzearen ebaluazio ekonomikoa jasoko dela.

Hori horrela, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau osatzen duen dokumentuetako bat Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzararioaren Azterlan hau da, eta helburua du, alde batetik, plangintza xehatua aurreikusitako hirigintza-garapena egikaritzeko urbanizazio-kostuen gutxi gorabeherako kuantifikazio ekonomikoa egitea eta, bestetik, adierazitako hirigintza-garapenaren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioa aztertzea.

Laburbilduta, "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" Azpierrearen garapena zein baldintza ekonomikotan planteatzen den aztertuko da, bertan egiten diren urbanizazio- eta eraikuntza-aurreikuspenak sustatzea eta egikaritzea ikuspegi ekonomikotik bideragarriak diren zehazteko.

#### 2. ZEHAZTAPEN EKONOMIKOEN XEHETASUN-MAILA

Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzararioaren Azterlan honek, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren baitan, analisi global baten emaitza diren gutxi gorabeherako datuak eta zifrak eskaintzen ditu. Edonola ere, zehazten jarraitu beharko dira aurrerago egikaritu eta gauzatzeko egin eta tramitatuko diren hirigintza-proiektuen bidez; proiektuok Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Lurzatiketa Proiektua dira.

Urbanizazio-obrak egikaritzeko kontu-sail guztien eta bakoitzaren balorazio zehatza dokumentu espezifikokoak bata bestearen atzetik prestatzeko prozesuaren emaitza da. Dokumentu espezifikoko horiek, funtsean, aipatutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektua dira, eta horietan gero eta xehatuago joango dira zehazten kontu-sail horien kuantifikazioak.

Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioaren Azterlan honek, Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duen dokumentuetako bat den aldetik, eskaintzen dituen datuak eta zifrak nahikoa hurbiltzen dira errealitate ekonomikora, baina ahalik eta gehien zehaztu beharko dira, lanaren mailaren arabera, hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta kudeatzeko proiektuen kalkuluetan eta kostuetan oinarrituta.

### **3. AZTERLANAREN EDUKI FORMALA**

Azterlan hau eta bertan jasotako urbanizazio-kargen eta -kostuen ebaluazio ekonomikoa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraituz egin dira.

Alde horretatik, urbanizazio-kostuak dokumentu hau egin den datan indarrean zeudenak kontuan hartuta finkatu dira. Horrenbestez, eta agerikoa den moduan, kostu horiek barne hartzen dituzten kontzeptuek (eskulanak, materialek, gastu orokorrek eta gainerako kontzeptu konputagarriek) izaten ditzaketen gorabeheretara egokitu beharko dira.

Horrela, hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoaren helburua Hiri Antolamenduko Plan Berezian jasotako hirigintza-proposamenaren bideragarritasuna termino ekonomikoetan azaltzea da.

### **4. URBANIZAZIO-KARGAK ZEHAZTEA**

Epigrafe honetan "18.1 (Tolosa) – Ibarrako lursailak" Azpierenmua osorik urbanizatzeko egin behar diren obra guztiei, azpierenmutik kanpora geratzen diren azpiegituretako obrei eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikuluan arabera, urbanizazio-kargak deitzen direnek barne hartzen dituzten gainerako kontzeptuei dagozkien kostuak zehazten dira.

Azpieremu osoari egotzi ahal zaizkion urbanizazio-kargetan sartzen dira barruko nahiz kanpoko urbanizazio-obrak, beharrezkoak diren proiektu eta dokumentu teknikoak eta hirigintzakoak idazteak eta lantzeak eragindako gastuak, horien tramitazio administratiboetan dagozkion iragarkiak argitaratzeak eragiten dituen gastuak eta proposatutako hirigintza-antolamenduak eraginpean hartutako eskubideak eta ondasunak kentzearen ondorio diren kalte-ordainek eragin ditzaketen kostuak eta gastuak.

#### 4.1. URBANIZAZIO-OBREN KOSTUA

Beharrezko eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Urbanizazio Proiektuan zehaztu eta definituko dira, bai ikuspegi fisikotik bai ekonomikotik, "18-1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" Azpieremua behar bezala garatzeko egin behar diren obra eta jarduketa guztiak, azpieremuari lotutako eta/edo atxikitako kanpoko kargak barne direla.

Urbanizazio-obren kostua honako taula honetan jaso da:

### PLAN BEREZIARI JARRAITUZ APATTA ZABALTZEKO URBANIZAZIO-LANAREN AURREKONTUA

URBANIZAZIOA		AURREKONTUA
		<b>4,916,433.35 €</b>
01.01	LUR-MUGIMENDUA	757,156.16 €
01.02	FABRIKA-OBRAK	1,319,926.05 €
01.03	ZOLATZEKO LANAK	696,143.43 €
01.04	EURI-UREN SANEAMENDUA	733,020.40 €
01.04.1	DRAINATZE JASANGARRIA ETA EURI-UREN TRATAMENDUA	82,500.00 €
01.05	HONDAKIN-UREN SANEAMENDUA	284,467.97 €
01.06	UR-BANAKETA	250,552.70 €
01.07	ARGINDARRA	216,861.91 €
01.08	ARGITERIA PUBLIKOA	169,217.41 €
01.09	TELEKOMUNIKAZIOAK	103,698.74 €
01.10	GASA	111,923.10 €
01.11	BIDE-SEINALEAK	22,064.83 €
01.12	INGURUMENA LEHENERATZEA	72,500.00 €
01.13	KALITATE-KONTROLA	48,200.33 €
01.14	HONDAKINEN KUDEAKETA	48,200.33 €

<b>EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>4,916,433.35 €</b>
% 13 GASTU OROKORRAK	639,136.34 €
% 6 INDUSTRIA-IRABAZIA	294,986.00 €
<b>SEGURTASUNA ETA OSASUNA</b>	<b>92,476.00 €</b>
<b>KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)</b>	<b>5,943,031.69 €</b>
% 21 BEZ	1,248,036.66 €
<b>INDUSTRIA-EREMUA URBANIZATZEKO AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>7,191,068.35 €</b>

<b>ELEKTRIFIKAZIOA</b>	567,194.00 €
% 21 BEZ	119,110.74 €
<b>ELEKTRIFIKAZIOAREN AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>686,304.74 €</b>

<b>OINEZKOEN BIDEEN, BIDEGORRIEN ETA BERDEGUNEEN SAREA</b>	
PASABIDEA	72,500.00 €
OINEZKOEN BIDEAK	60,000.00 €
PIKNIKGUNEA	62,500.00 €
BERDEGUNEAK PARKEA	47,450.00 €
BESTE BERDEGUNE BATZUK	35,000.00 €
KALITATE-KONTROLA	2,774.50 €
HONDAKINEN KUDEAKETA	2,774.50 €

<b>EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>282,999.00 €</b>
% 13 GASTU OROKORRAK	36,789.87 €
% 6 INDUSTRIA-IRABAZIA	16,979.94 €
<b>SEGURTASUNA ETA OSASUNA</b>	<b>9,000.00 €</b>
<b>KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)</b>	<b>345,768.81 €</b>
% 21 BEZ	72,611.45 €
<b>BIDE- ETA BERDEGUNE-SAREEN AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>418,380.26 €</b>

<b>KONTRATA EGIKARITZEKO AURREKONTUA GUZTIRA (BEZ GABE)</b>	<b>6,855,994.50 €</b>
% 21 BEZ	1,439,758.85 €
<b>AURREKONTUA GUZTIRA</b>	<b>8,295,753.35 €</b>



## 4.2. BESTE URBANIZAZIO-KARGA BATZUK

Halaber, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 147. artikulua a), e), f) eta g) ataletan xedatutakoari jarraituz, eremua garatzean eta egikaritzean proposatutako garapenak ordaindu beharreko urbanizazio-kargetan sartzen dira, besteak beste, honako kontzeptuak:

### 4.2.1. Ibarbidea prestatzea eta alde zuzeneko betelanak (laguntza teknikoak, lizentziak, eta abar barne direla)

Lan horien kostua izan da: **5,408,948.62 €**

### 4.2.2. 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak

Lan horien kostua izan da: **109,942.67 €**

### 4.2.3. Laguntza teknikoak (hirigintza-plangintzako dokumentuak, proiektuak eta azterlanak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar)

Gutxi gorabeherako aurrekontua guztira (4.1en %  $\approx$ 7.5): **514,200.00 €**

### 4.2.4. Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar

Gutxi gorabeherako aurrekontu osoa (4.1en %  $\approx$ 3): **205,679.84 €**

### 4.2.5. Afekzioek eragindako kalte-ordainak

Egungo eraikinaren gaineko afekzioa (270 + 270 m<sup>2</sup> oinplanoan eta urbanizazio-obrak), katastroko balioaren arabera: **120,534.18 €**

## 4.3. URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA

Aurreko epigrafeetan adierazitakoa kontuan hartuta, urbanizazio-kargei dagokien zenbatekoa guztira 13.215.300 eurokoa da, honela banatuta:

2019ko MARTXOA

• Urbanizazio-obrak	6.855.994 €
• Ibarbidea prestatzea eta alde zurreko betelanak	5.408.949 €
• 2018ko ekainera arteko hirigintzako tramitazio-kostuak	109.943 €
• Laguntza teknikoa	514.200 €
• Lizentziak eta tasak	205.680 €
• Afekzioek eragindako kalte-ordainak	120.534 €
<b>Urbanizazio-kargak guztira</b>	<b>13.215.300 €</b>

## 5. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzeko, urbanizazio-kargak eta aurreikusitako eraikigarritasun haztatuari dagokionez horiek duten eragina ebaluatu behar da.

Aurreko atalean adierazitakoa kontuan izanda, "18.1 (Tolosa) – Ibarra lursailak" Azpierrezuari egotzi ahal zaizkion urbanizazio-kargak 13.215.300 eurokoak dira. Edonola ere, eta lehen adierazi den bezala, gutxi gorabeherako zifra da, eta zehazten joango da proiektua gauzatzeko joateko egin beharko diren hirigintza-proiektuen bidez: Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birzatiketa eta/edo Desjabetze Proiektua.

Bestalde, solairu eraikigarria guztira 62.410 m<sup>2</sup>-koa da, eta ondaregarria 53.048 m<sup>2</sup> izango dira (guztiaren % 85); izan ere, % 15 (9.362 m<sup>2</sup>), lagapenaren ondorioz, udalei dagokie; 4.739 m<sup>2</sup> Tolosako Udalarari eta 4.623 m<sup>2</sup> Ibarra lursailari.

Hori kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez aprobetxamendu ondaregarriko azalera gisa neurtuta (solairu eraikigarriaren (62.410 m<sup>2</sup>) 0,85) aurreikusitako urbanizazio-kargen eragina da: 250 €/m<sup>2</sup>.

$$\frac{13.215.300 \text{ €}}{62.410 \text{ m}^2(s) * 0,85} = 249.12 \text{ €/m}^2(t)$$

Ondorioz, eta lurzorua erabiliz aurreikusten den balioari batuko zaizkion urbanizazio-kargen eragina ikusita, hirigintza-garapena egikaritzea eta sustatzea ikuspegi ekonomikotik bideragarria da.

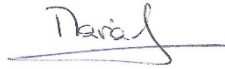
2019ko MARTXOA

Donostia, 2019ko martxo

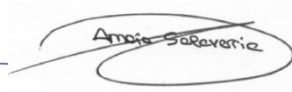
HAPBren egileak



Stua.: **Miguel Salaverria**  
Bideetako ingeniaria



Stua.: **María Lasa**  
Arkitektoa



Stua.: **Amaia Salaverria**  
Bideetako ingeniaria



Stua.: **Tomás A. Mingot**  
Abokatua